

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13 med säte i Stockholm org.nr. 769621-9539 får hämed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kolonisten 13	2010-08-28	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	137
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1653
1	lägenheter (hyresrätt)	35
Totalt 54 objekt		1825

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 18 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok.

07

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Enberg	Ordförande	2021-06-17	
Emelie Berg	Ledamot	2021-06-17	
Joakim Knöppel	Ledamot	2020-07-07	2023-06-18
Ebba Larsson	Ledamot	2022-06-21	2023-06-18
Imad Shaikh	Ledamot	2023-06-19	
Roxanda Bezares Cobar	Suppleant	2022-06-21	2023-06-18
Björn Hasselgren	Suppleant	2023-06-19	
Mirelle Simonsson	Suppleant	2022-06-21	2023-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Berg

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% under 2023. För 2024 höjdes avgiften med ytterligare 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Breddning av utfart från parkering samt omställning av yta för sopkärl
2015	Målning samt utbyte av armaturer i trappuppgångar
2017	OVK-Besiktning, rensning av frånluftskanaler
2017	Spolning av stammar samt rensning av avlopp
2019	Besiktning av radiatorer samt reparationer
2019	Renovering av delar av taket
2021	Utbyggnad av rastplats på gården
2022	Tätning och justering av fönster
2022	Bytt ut portar på bak och framsida, samt installerat nytt inpasserings system
2023	Spolning av rörsystem
2023	OVK-Besiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Besiktning av elsystem
2025	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	55	49	204	154
Skuldsättning, kr/kvm	1 364	1 397	2 998	3 030	3 063
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 506	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	228	234	237	209	206
Årsavgifter, kr/kvm	702	644	635	625	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	748	738	741	717
Nettoomsättning, tkr	1 433	1 360	1 343	1 350	1 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	-240	-811	-488	-2	-443
Soliditet, %	93	93	88	88	87

07

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 44 738 kr.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. *07*

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 139 000	0	0	43 139 000
Upplåtelseavgifter, kr	3 503 370	0	0	3 503 370
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	46 642 370	0	0	46 642 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 187 912	-810 773	0	-3 998 685
Årets resultat, kr	-810 773	810 773	-239 594	-239 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 998 685	0	-239 594	-4 238 279
S:a eget kapital, kr	42 643 685	0	-239 594	42 404 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 873 kr samt ianspråktagande skett med 213 125 kr. En extra resarvering har gjorts med 183 252 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 998 685
Årets resultat, kr	-239 594
Reservation till underhållsfond, kr	-29 873
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 055 027

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-183 252
Balanseras i ny räkning, kr	-4 238 279

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *OB*

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 432 968	1 359 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	483
Summa Rörelseintäkter		1 433 568	1 360 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 211 041	-1 683 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 454	-65 824
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-329 626	-329 626
Summa Rörelsekostnader		-1 650 597	-2 142 375
Rörelseresultat		-217 028	-782 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 138	4 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-23 704	-33 119
Summa Finansiella poster		-22 566	-28 667
Resultat efter finansiella poster		-239 594	-810 773
Resultat före skatt		-239 594	-810 773
Årets resultat		-239 594	-810 773

02

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 44 421 080 44 746 764

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 3 942 7 884

*Summa Materiella anläggningstillgångar***44 425 022 44 754 648****Summa Anläggningstillgångar****44 425 022 44 754 648****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

28 238 6 706

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 859 762 370 960

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 20 727 50 290

*Summa Kortfristiga fordringar***908 728 427 957***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***0 500 000***Kassa och bank*

Kassa och bank

62 225 0

*Summa Kassa och bank***62 225 0****Summa Omsättningstillgångar****970 953 927 957****Summa Tillgångar****45 395 975 45 682 605**

02

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

46 642 370 46 642 370

*Summa Bundet eget kapital***46 642 370 46 642 370**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 998 685 -3 187 912

Årets resultat

-239 594 -810 773

*Summa Ansamlad förlust***-4 238 279 -3 998 685**

Summa Eget kapital

42 404 091 42 643 685

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14 2 430 000 2 490 000

*Summa Långfristiga skulder***2 430 000 2 490 000**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 60 000 60 000

Leverantörsskulder

219 389 139 215

Skatteskulder

6 513 4 133

Övriga kortfristiga skulder

Not 16 143 298 140 508

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 133 485 205 064

*Summa Kortfristiga skulder***562 685 548 920**

Summa Skulder

2 992 685 3 038 920

Summa Eget kapital och skulder

45 396 776 45 682 605

07

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-217 028	-782 106
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	329 626	329 626
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	329 626	329 626
Erhållen ränta	1 138	4 452
Erlagd ränta	-23 708	-33 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 028	-481 539
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	941	16 569
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 769	105 405
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 710	121 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 738	-359 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 000	-2 920 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-2 920 500
Årets kassaflöde	44 738	-3 280 065
Likvida medel vid årets början	870 231	4 150 296
Likvida medel vid årets slut	914 969	870 231

07

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. 07

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 161 180	1 063 961
	Hyror bostäder	48 240	48 240
	Hyror lokaler	127 262	119 832
	Hyror garage och parkeringsplatser	130 020	115 200
	Övriga primära intäkter	7 982	20 992
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 474 684	1 368 225
	Avgiftsbortfall	-3 960	0
	Hyresbortfall	-37 756	-8 439
	<i>Summa</i>	-41 716	-8 439
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 432 968	1 359 786
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	600	483
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	600	483
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-156 313	-93 082
	Snö och halk-bekämpning	-7 376	-9 051
	Reparationer	-98 845	-162 815
	Planerat underhåll	-213 125	-582 389
	Försäkringsskador	0	-79 074
	EI	-49 701	-77 497
	Uppvärmning	-252 107	-249 400
	Vatten	-114 077	-99 594
	Sophämtning	-88 804	-92 595
	Fastighetsförsäkring	-58 500	-54 016
	Kabel-TV och bredband	-27 755	-32 376
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 386	-64 006
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 052	-87 555
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 211 041	-1 683 449

02

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 231	-20 873
	Administrationskostnader	-4 239	-23 157
	Extern revision	-14 500	-14 375
	Föreningsverksamhet	0	-1 641
	Övriga förvaltningskostnader	-17 484	-5 778
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 454	-65 824
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-48 300	-48 300
	Sociala avgifter	-15 176	-15 176
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 476	-63 476
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	373	1 152
	Ränteintäkter HSB bunden placering	685	3 189
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	80	112
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 138	4 452
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-22 996	-32 810
	Övriga räntekostnader	-708	-309
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-23 704	-33 119

02

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 572 284	30 572 284
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 708 684	17 708 684
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	48 280 968	48 280 968
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 534 204	-3 208 520
	Årets avskrivningar	-325 684	-325 684
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 859 888	-3 534 204
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 421 080	44 746 764
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	679 000	679 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	557 000	557 000
	Summa	41 036 000	41 036 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	20 000 000	20 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	39 420	39 420
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	39 420	39 420
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 536	-27 594
	Årets avskrivningar	-3 942	-3 942
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-35 478	-31 536
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 942	7 884
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	852 744	370 231
	Övriga fordringar	7 018	729
	Summa Övriga fordringar	859 762	370 960

02

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 727	50 290		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	20 727	50 290		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	500 000		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	0,91%	2025-06-28	2 490 000	60 000
				2 490 000	60 000
	Långfristig del			2 430 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			60 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			60 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			60 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			240 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			0,91%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	0,91%	2025-06-28	2 490 000	60 000
				2 490 000	60 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			60 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			60 000	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	0	-376		
	Källskatt	14 490	14 488		
	Inre fond	117 028	117 028		
	Övriga kortfristiga skulder	11 780	9 368		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	143 298	140 508		

02

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	61 933	124 203
	Upplupna räntekostnader	125	129
	Övriga upplupna kostnader	71 427	80 732
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	133 485	205 064

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. *oz*

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Noter

2022-12-31 2021-12-31

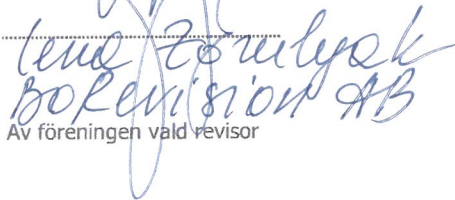
Stockholm, den 2024-03-04


.....
Christian Enberg


.....
Imad Shaikh


.....
Björn Hasselgren


Vår revisionsberättelse har 2024-03-11 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Lena Forslyck
BoRevisior AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolonisten 12-13, org.nr. 769621-9539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonisten 12-13 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *07*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonisten 12-13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

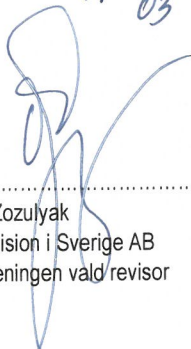
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 / 03 2024



.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.